



Parlamentssitzung 24. März 2014

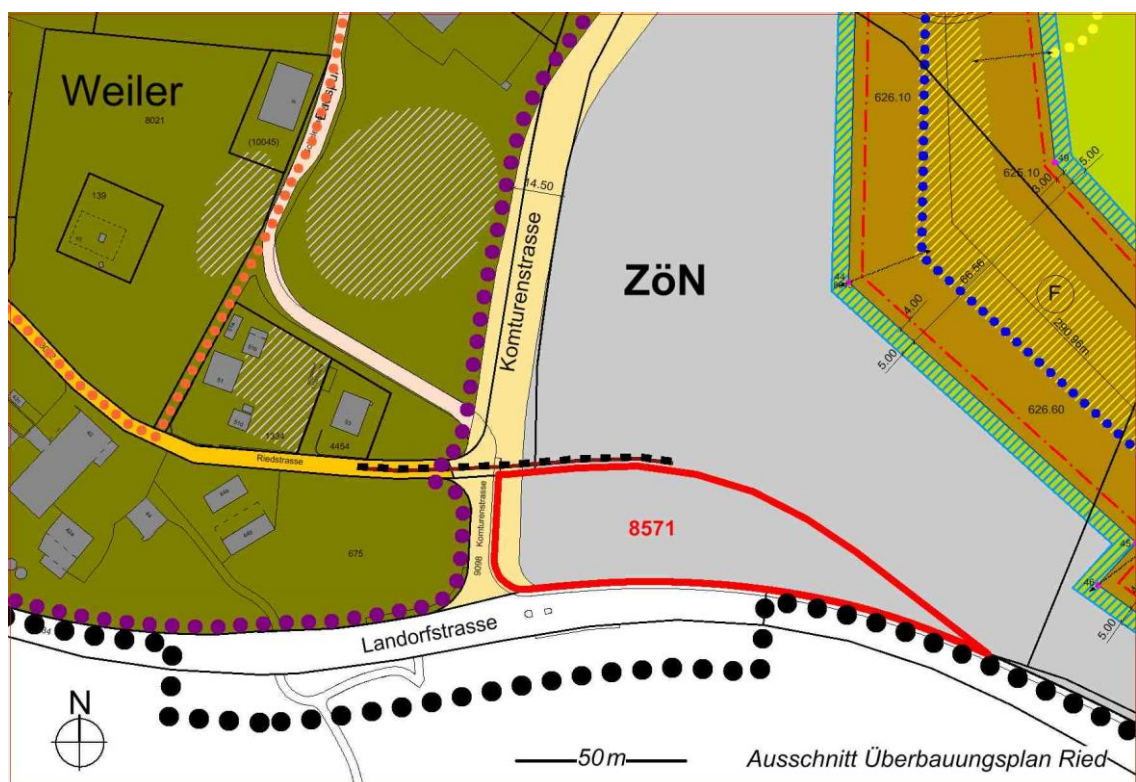
Traktandum 4

Niederwangen, Ried, Kauf von Parzelle Köniz / 8571; Land für künftige Schule und Strasse
Kreditantrag

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Ausgangslage

Im Sommer 2012 haben die Stimmberechtigten der neuen Ueberbauungsordnung für das Ried in Niederwangen mit grossem Mehr zugestimmt. Als Folge dieser neuen UeO wird die ZöN, welche u. A. ein Schulhaus und einen Fussballplatz vorsieht, an die Ecke Komturenstrasse / Landorfstrasse angeordnet. In diesem Bereich liegt die 3'482 m² grosse Parzelle Köniz / 8571 (rot umrandete Fläche). Ein Teil der Parzelle wird zudem für die neue Komturenstrasse benötigt. Eigentümer des Landes ist Herr Rudolf Dürig, Landwirt in Niederscherli.



Das Land gehörte bereits 1970 zur Bauzone. Es wurde aber nicht ins Miteigentum eingeworfen, wie die meisten übrigen Parzellen im Ried. In der alten UeO Ried waren darauf Wohnbauten vorgesehen.

Die heutige Zugehörigkeit zur ZöN verleiht der Gemeinde zwar einen Enteignungstitel gemäss BauG Art. 128. Auch bei Enteignungen muss gemäss der geltenden Rechtsprechung der volle

Landwert bezahlt werden. Im vorliegenden Fall würde der Enteignungsrichter den Wert des Landes sehr wahrscheinlich mit einem Gutachten ermitteln lassen. Es ist zu vermuten, dass sich am Wert kaum etwas ändern würde. Die Gemeinde meidet in der Regel Enteignungsverfahren, da sie bei den betroffenen Grundeigentümern nachhaltig negative Eindrücke hinterlassen. Ein freihändiger Erwerb, bei dem beide Parteien zufrieden sind, ist erfahrungsgemäss der bessere Weg.

Das Ueberbauungsgebiet ist in die Baubereiche A bis H unterteilt. Für die Bereiche A, B und Teile von E wurde bereits ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Im Wettbewerbsperimeter können über 42'000 m² Bruttogeschossfläche erstellt werden. Dies entspricht rund 400 Wohnungen. Die Vorbereitungsarbeiten für die Planung der Hochbauten und der Infrastruktur (insb. der Ringstrasse) sind bereits angelaufen. Mehrere Miteigentümer und Investoren haben ihr Interesse an der Realisierung eines Teils dieser Baubereiche angemeldet. Es zeichnet sich ab, dass die erste Etappe, (Bereiche A, B und Teile von E) rasch realisiert werden. Das hat zur Folge, dass die Gemeinde die Planung für das Schulhaus ebenfalls rasch beginnen und das dafür notwendige Land erwerben muss. Die zeitliche Abfolge ergibt sich aus Art. der Überbauungsvorschriften:

Art. 36 Verfahren

Projektwettbewerb

¹ Als Grundlage für eine Bebauung gemäss Art. 35 Abs. 1 ist ein Projektwettbewerb respektive ein Studienauftrag im Sinne von SIA 142 / 143 durchzuführen. Dieser ist mit der Realisierung der 1. Überbauungsetappe (Baubereich A und/oder B) einzuleiten und soll die Schnittstelle zur Überbauung des Baubereiches F mitbeinhalten. Das resultierende Ergebnis ersetzt den Überbauungsvorschlag im Richtplan.

Erstellungszeitpunkt

² Der Baukredit für die Erstellung eines Schulgebäudes für mindestens zwei Klassen (Kindergarten oder Basisstufe) ist unmittelbar nach der Schnurgerüstabnahme des Baubereiches A respektive B zu beantragen. Die allfällige vorangehende Erstellung eines provisorischen Kindergartens im Weiler Ried ist davon ausgenommen.

Zum Kaufpreis

Der ausgehandelte Kaufpreis basiert auf einem Verkehrswertgutachten der Firma "sigrist agroconsulting". In zwei Verhandlungsrunden einigte man sich auf einen Kaufpreis von CHF 710'000.--, entsprechend ca. CHF 204.-- / m². Dabei wurde berücksichtigt, dass die Gemeinde seit 1979 als Miteigentümerin im Ried bereits finanzielle Vorleistungen in der Grössenordnung von 5 Mio. CHF erbracht hat (v. a. Kaufpreise, Infrastruktur- und Planungskosten im Rahmen ihrer Beteiligung). Da Herr Dürig nicht in der Miteigentümergeinschaft vertreten war und daher auch keine Beiträge leistete, musste er sich diese Vorleistungen anrechnen lassen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für den Erwerb der Parzelle Köniz / 8571 wird ein Kredit von CHF 718'000.-- (Kaufpreis inkl. Verschreibungskosten) zulasten Konto 1023.1659 (Bestandeskonto) resp. 4620.501.1659 (Investitionskonto) bewilligt.

Köniz, 23. Januar 2014

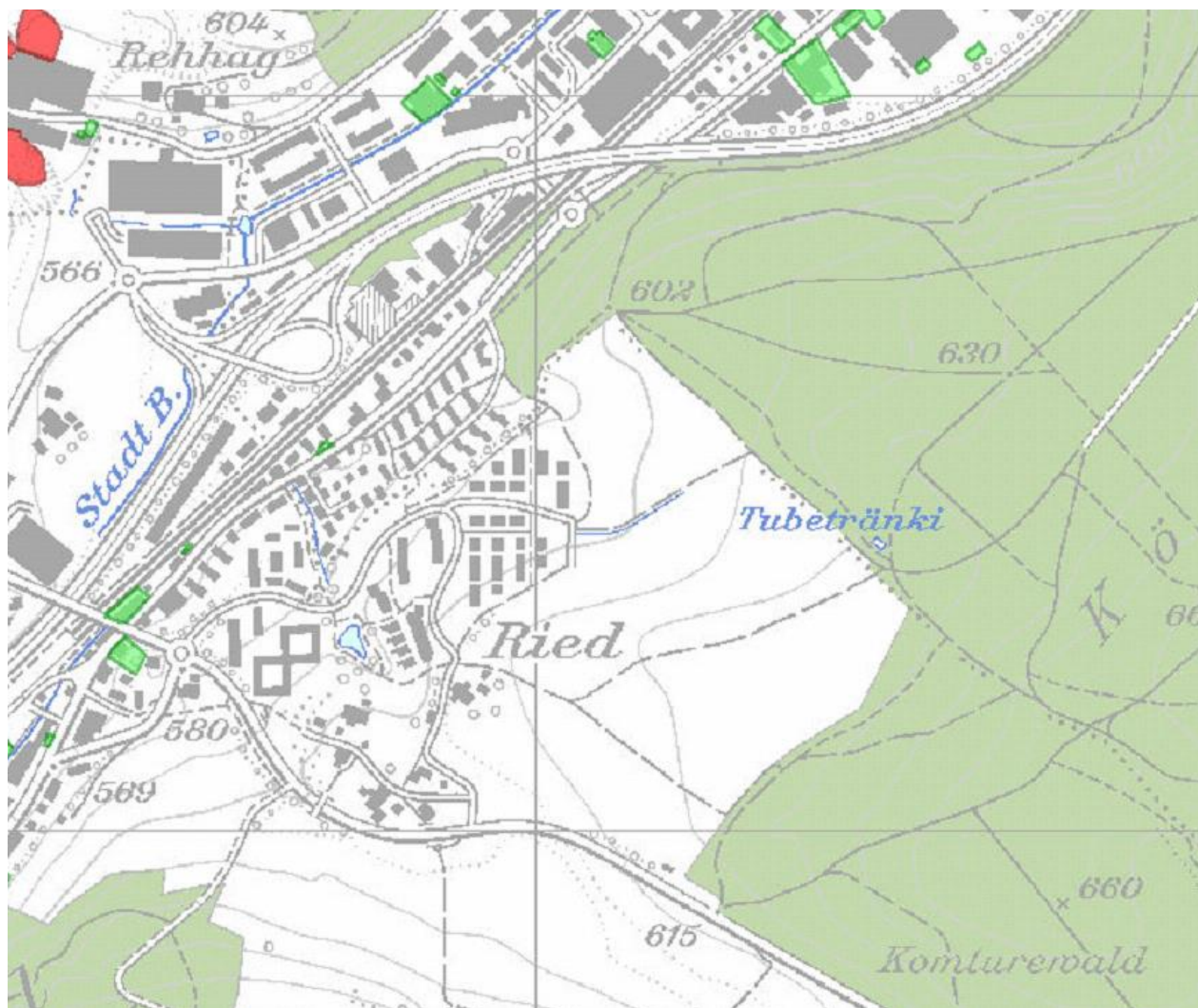
Der Gemeinderat

Beilagen:

1. Auszug belastete Bodenflächen
2. Formular Folgekosten

Beilage 1

Auszug aus dem Kataster des Kantons Bern für belastete Bodenflächen



FOLGEKOSTEN

Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen

Rechtliche Grundlage:

Bei Beschlüssen, die unmittelbar oder zu einem späteren Zeitpunkt mit Aufwendungen oder Erträgen für die Gemeinde verbunden sind, ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

Art. 58 GV

Beträge in CHF

INVESTITIONSOBJEKT:

Parzelle Köniz 8571, Land im Ried

■ = Eingabefelder !!

BRUTTOKREDIT: 718'000.00

	<u>%</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
<u>Kapitalkosten (des Restwertes)</u>							
Abschreibungen (Null, weil FV)	0	0	0	0	0	0	0
Fremdfinanzierungszinsen (bei einem Fremdfinanzierungsgrad von 20%)	2	2'872	2'872	2'872	2'872	2'872	2'872
<u>Betriebskosten</u>							
Sachaufwand (z. B. Unterhalt)	0	0	0	0	0	0	0
Personalkosten (z. B. Lohn Hauswart)	0	0	0	0	0	0	0
<u>abzüglich Folgeerträge / wegfallende Kosten</u>							
Folgeerträge (Pachtzins)		150	150	150	150	150	150
wegfallende Kosten (z. B. keinen Mietaufwand)		0	0	0	0	0	0
Total Folgekosten		2'722	2'722	2'722	2'722	2'722	2'722

BEILAGE 2